



BEBAUUNGSPLAN "BEIM SCHELMENWASEN"

M 1 : 500



Zeichenerklärung

- SO Sondergebiet "Schuppenanlage" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1, 2 BauNVO
- TH Traufhöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Firststrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mulden-Rigolen-System § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- offener Graben § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
18.04.2001

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.11.2000 beschlossen den Bebauungsplan gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 04.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Informationsveranstaltung am 22.03.2001.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am 24.04.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und der Begründung zugestimmt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen .

In der Fassung vom 18.04.2001 von 14.05.2001 bis 13.06.2001

In der Fassung vom von bis

Rottenburg am Neckar , den 15.06.2001

A.Garthe

Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 23.10.2001 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.2001

sowie die Begründung in der Fassung vom 09.04.2001 / 23.10.2001

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar , den 24.10.2001

Dr.Keppel

A.Garthe

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.09.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar , den 16.09.2002

A.Garthe

Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HAILFINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " BEIM SCHELMENWASEN "

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beim Schelmenwasen“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Beim Schelmenwasen“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- 2.0 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

SO = Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1,2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schuppenanlage“. Zulässig ist die Errichtung von Schuppen zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung von Ernteerzeugnissen und Holz.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Größe der Grundflächen der Schuppen ergibt sich aus den festgelegten Schuppentypen, die in der Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 20.03.2001 dargestellt sind. Die Größe der Grundfläche des Typ's A beträgt bei der vorgegebenen Abmessung von 7,50 m x 12,50 m 93,75 m², die des Typ's B beträgt bei 6 m x 7,50 m 45 m².

Die Systemskizze „Bauliche Gestaltung“ vom 20.03.2001 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der Schuppengebäude wird durch Höchstmaß von Traufhöhe (TH) festgesetzt, siehe Planeintrag. Höhenbezugspunkt für die TH ist die fertiggestellte Erschließungsfläche in der Mitte der an die Erschließungsfläche angrenzenden parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze.

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind nur Schuppengebäude des Typ's A und B, siehe Systemskizze „Bauliche Gestaltung“, zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend.

5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

6.0 Schutz des Wasserhaushalts § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in offenen Gräben dem Mulden-Rigolen-System zuzuleiten. Bei der Herstellung und Gestaltung der Gräben und Mulden sind die Hinweise 4.0 zu beachten.

7.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als öffentliche Grünfläche ist festgesetzt: „Eingrünung / Durchgrünung“.

8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Bodenschutz

Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzugraben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.

8.2 Grundwasserschutz

Um eine Verunreinigung des Grundwassers mit Treib- und Schmiermittel zu verhindern, sind die Fußböden der Gebäude in dichtem Beton auszuführen.

9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Einzelpflanzungen sind als standortgerechte, heimische Laub- und Obstbäume auszuführen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

HINWEISE

1.0 Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2.0 Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4.0 Offene Gräben und Mulden

Sie sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freiflächen einzubeziehen. Dazu sollte eine Gras-/ Kräuteransaat erfolgen, die durch geeignete Bodendecker oder Hochstauden ergänzt werden kann. Die Bepflanzung der Mulden selbst sollte aus Unterhaltungsgründen vermieden werden.
Die Mulden sind nach Bedarf zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

5.0 Bauanträge

Bauanträge der an die Autobahn angrenzenden Einzelvorhaben – siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung – sind dem Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg zur Abstimmung auf die Belange des FStrG vorzulegen.

Örtliche Bauvorschriften „Beim Schelmenwasen“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Beim Schelmenwasen“ außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Tonziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig. Für die Dacheindeckung darf nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens darstellt.

2.0 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der Gebäude und die Tore sind mit vertikaler Holzschalung zu verkleiden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie behandelte Oberflächen in Brauntönen zulässig. Fensteröffnungen in der Fassade und im Dach sind unzulässig.

3.0 Bauliche Gestaltung zusammengehöriger Einheiten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in Bezug auf Tiefe, Art der Dachdeckung und Farbgebung einheitlich vorzusehen sowie mit durchgehender Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der inneren Erschließungsfläche entsprechend dem Bebauungsplan zu bepflanzen und zu pflegen.
Die innere Erschließungsfläche ist mit einer Schottertragschicht zu versehen.

5.0 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

6.0 Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

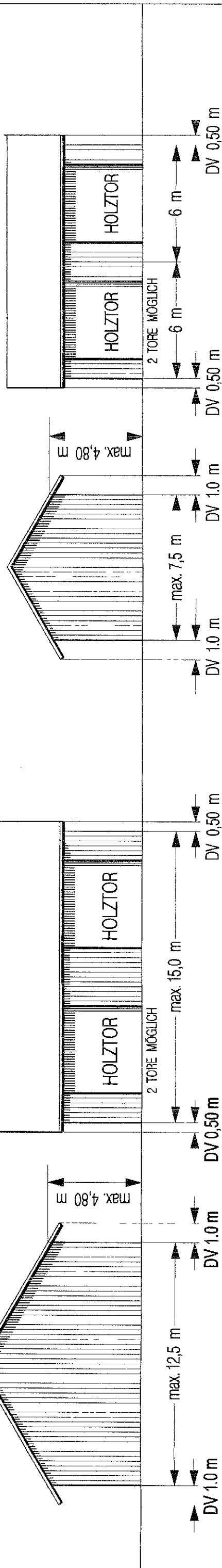
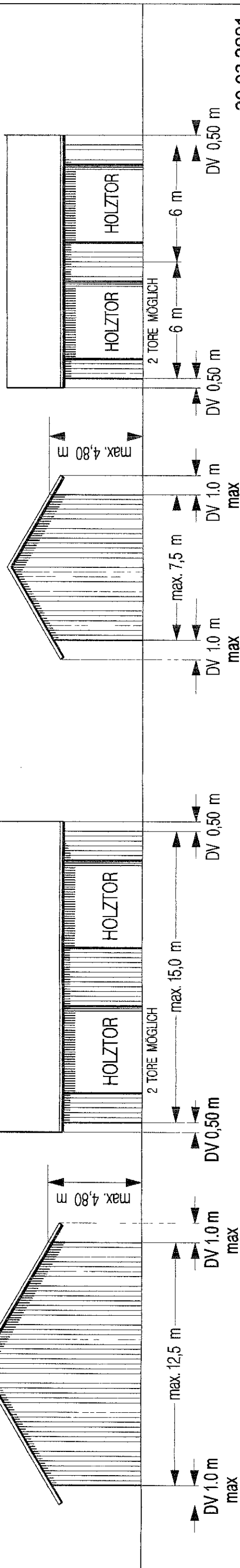
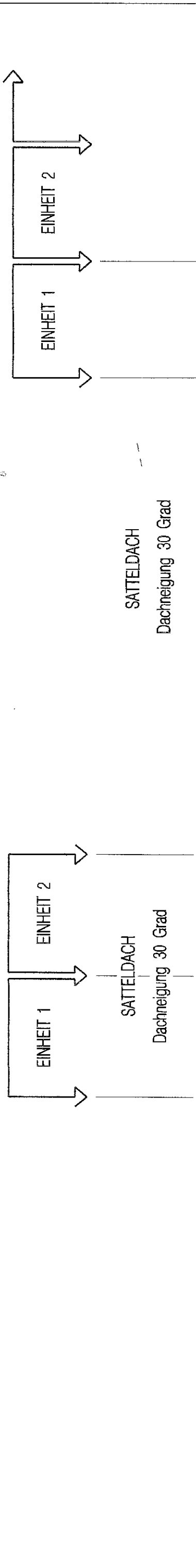
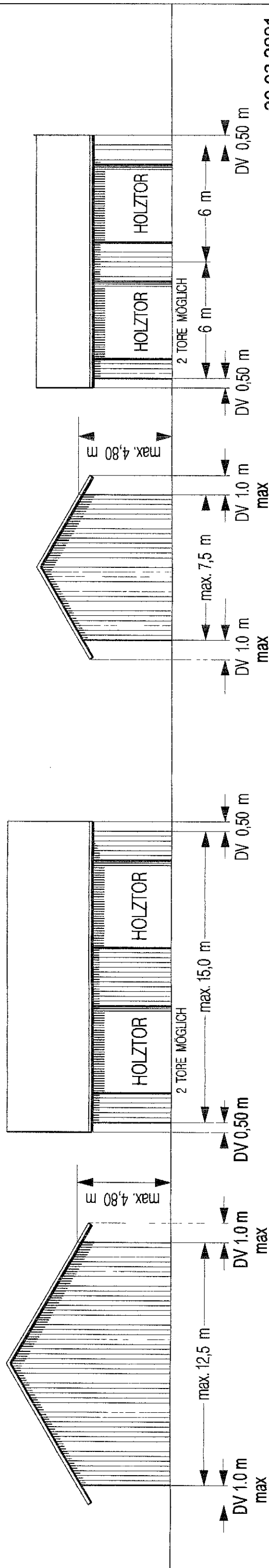
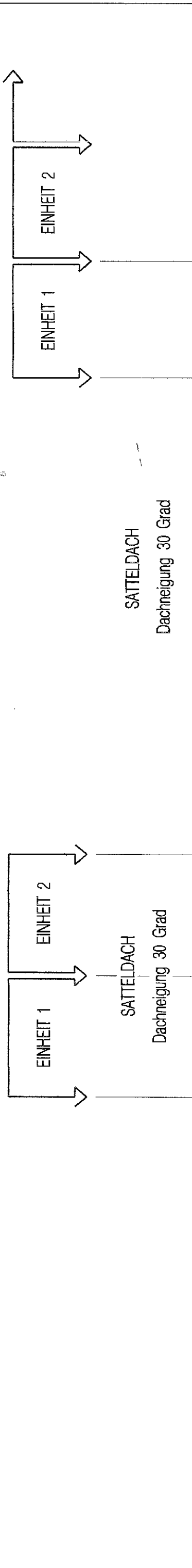
Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser im Umgebungsbereich des zu errichtenden Schuppens wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 40 cm, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur zum Schutz des Oberbodens (siehe Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beim Schelmenwasen“, Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8.1) im Bereich des Schuppens und für die Fundamente zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

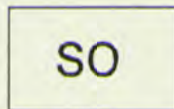
BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1:200

ZULÄSSIGE MATERIALIEN : 1. DACHDECKUNG = NATURROTE BIS ROTBRAUNE TONZIEGEL / GLEICHFARBIGE DACHSTEINE 2. AUSSENWÄNDE UND TORE = VERTIKALE HOLZSCHALE

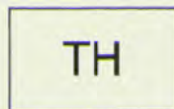


max	max	max	max
20.03.2001			

Zeichenerklärung



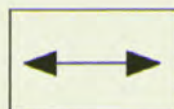
Sondergebiet "Schuppenanlage"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1, 2 BauNVO



Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



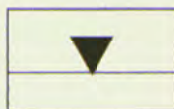
Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



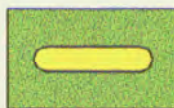
Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



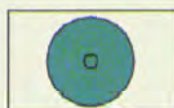
Mulden-Rigolen-System
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



offener Graben
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

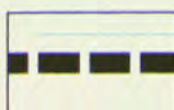


Öffentliche Grünflächen "Eingrünung/Durchgrünung"
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB